

30.05.2025r.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

.....
data sporządzenia prospektu
informacyjnego



PROSPEKT INFORMACYJNY
Inwestycja: Apartamenty Forestis
ul. Bagienna, Porosły



Budowa 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, 45 miejsc postojowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. nr ewid. 430 w obrębie 0020 Porosły, jedn. ewid. 200201_5 gm. Choroszcz.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Melpi Development IV Sp. z o.o. KRS: 0001123707	
Adres	ul. Warszawska 36 16-070 Łyski	
NIP i REGON	NIP: 9662196509	REGON: 529475392
Nr telefonu	+48 85 74 74 740	
Adres poczty elektronicznej	biuro@melpi.pl	
Nr faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.melpi.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł?	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Porosły, ul. Bagienna, część dz. nr 430, obręb 0020 Porosły, gm. Choroszcz
Nr księgi wieczystej	BI1B/00134044/6
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Brak informacji o obiektach generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Choroszcz uchwalone uchwałą nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 października 2004r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Teren opracowania, części dz. nr 430, jest objęty – Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Uchwałą nr XXIII/271/2021 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Łyski, Porosły i m. Choroszcz. Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2021-07-07, poz. 2783 UCHWAŁA NR XXVI/252/2014 RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY z dnia 30 września 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w granicach administracyjnych obejmujących wyodrębnione obszary funkcjonalne, w części określającej ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej. Uchwała Nr XXVII/244/01 z dnia 2001-12-27 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w granicach administracyjnych obejmujących wyodrębnione obszary funkcjonalne.
	Miejscowy plan rewitalizacji	Brak
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	• 17MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej; • LsO - lasy ochronne miasta Białegostoku.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	• maksymalna intensywność zabudowy - 0,6; • minimalna intensywność zabudowy - 0,01.
	Maksymalna wysokość zabudowy	• maksymalna wysokość zabudowy – 9,5m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50% powierzchni działki budowlanej

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu § 9.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską i nie ma ustaleń i wymagań w tym zakresie.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	§ 12 Rozdział 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Rozdział 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami § 13.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	W odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim występuje: • 16MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, • MR, MN, UI - tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi inne, usługi inne nieuciążliwe • MN, MP - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa pensjonatowa; • LsO - lasy ochronne miasta Białegostoku; • R – tereny rolne.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	• 16MN – maksymalna 0,6; minimalna – 0,01 • MR, MN, UI - nieokreślona • MN, MP - nieokreślona • LsO - maksymalna, minimalna • R – nieokreślona
	Maksymalna wysokość zabudowy	16MN – 9,5 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m, MN, MP - wysokość zabudowy parterowa, max 2-kondygnacyjowa z poddaszem użytkowym

		MR, MN, UI; R; LsO – nieokreślona maksymalna wysokość zabudowy.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	16MN - 50% powierzchni działki budowlanej, MN, MP; MR, MN, UI; R - nieokreślony
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	16MN - 2 miejsca do parkowania na mieszkanie, MN, MP - w przypadku wystąpienia funkcji usługowych obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych samochodów osobowych w ilości min. 3 miejsca na 100 m ² pow. użytkowej usług. MR, MN, UI; R - nieokreślona minimalna liczba miejsc do parkowania
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Nie dotyczy
	Forma architektoniczna	Nie dotyczy
	Usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	Intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak przewidzianych inwestycji
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Brak przewidzianych inwestycji
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Dla inwestycji w promieniu 1 km od dz. nr 430 obr. Porosły nie wydano decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz nie są takowe procedowane.
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Gmina Choroszcz nie ma podjętych uchwał o obszarach ograniczonego użytkowania.
	Miejscowych planach odbudowy	Gmina Choroszcz nie ma podjętych uchwał miejscowego planu odbudowy.

	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego i mapą ryzyka powodziowego działka o nr geod. 430 obręb Porosły, gmina Choroszcz oraz jej bezpośrednie otoczenie, zlokalizowane jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz.U. 2024 r. poz. 1087 ze zm.). Zgodnie z danymi zawartymi w cyfrowej Mapie Podziału Hydrograficznego Polski (MHP) na przedmiotowej działce nie występują śródlądowe wody płynące. Zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzoną przez Zarząd Zlewni w Białymstoku na podstawie art. 240 ust. 4 pkt 15 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.), na działce o nr geod. 430 obręb Porosły, gmina Choroszcz, położonej przy ul. Bagiennej w gminie Choroszcz występują urządzenia melioracji wodnych (rów R-J-1). Zarząd Zlewni w Białymstoku nie prowadzi prac inwestycyjnych oraz nie posiada żadnych informacji w zakresie planowanych inwestycji na wskazanym we wniosku terenie.
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:		
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	• Na dzień 21.03.2025 r. na terenie miasta Białegostoku w promieniu 1 km od działki o nr geod. 430, obręb Porosły Zarządca drogi nie przewidział realizacji inwestycji celu publicznego, jak również Zarządca drogi nie uzyskał decyzji na realizację inwestycji drogowej, w której zostały zawarte informacje o uciążliwościach zapachowych, hałasowych czy świetlnych. • Powiatowy Zarząd Dróg informuje, że w promieniu 1 km od działki nr 430 obręb 0020 Porosły nie przewiduje inwestycji celu publicznego w szczególności generujących uciążliwości zapachowych, hałasowych i świetlnych, o których informacje zawarto by w decyzjach o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. W otoczeniu powyższej działki Zarząd Dróg nie planuje inwestycji i modernizacji dróg powiatowych.

	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak wydanych decyzji
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak wydanych decyzji
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak wydanych decyzji
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak wydanych decyzji
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak wydanych decyzji
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak wydanych decyzji
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak wydanych decyzji
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak wydanych decyzji
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę?	Tak	Nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne?	Tak	Nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone?	Tak	Nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	AR.6740.2.1.59.2024 Decyzja Starosty Powiatu Białostockiego nr 200 z dnia 24.02.2025 r., zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, 45 miejsc postojowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w postaci: wewnętrznej instalacji gazowej, doziemnej instalacji wodociągowej, doziemnej instalacji kanalizacji sanitarnej, doziemnej instalacji ciepłej, doziemnej instalacji elektroenergetycznej na dz. nr ewid. 430 w obrębie 0020 Porosły, jedn. ewid. 200201_5 gm. Choroszcz.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie – 01.09.2025 r. Zakończenie – 31.12.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	16

	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Na działce zaprojektowano 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej Wejścia główne do budynków mieszkalnych zlokalizowano od strony północnej oraz wschodniej. W każdym budynku projektuje się dwa lokale mieszkalne – lokal A na parterze i lokal B zlokalizowany na I piętrze. Minimalny odstęp pomiędzy budynkami wynosi 3 m. Przedmiotowy obszar, graniczy: - od strony północnej z drogą gminną (dz. Nr. 529/2) – ul. Bagienną, - od strony południowej z działkami nr 9/54 i 9/41 – niezabudowanymi, - od strony wschodniej z działką nr 429 – niezabudowaną, - od strony zachodniej z działką nr 431 – niezabudowaną,
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Norma: PN- ISO 9836:2015-12 z tolerancją do 2% rozbieżności	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 50% Wpłaty na rachunek powierniczy – 50%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ¹	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, iż dla opisanego w §2 ust. 1 Umowy deweloperskiej przedsięwzięcia deweloperskiego został założony zgodnie z Ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz.1177) - Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy nr 66 8769 0002 0394 9155 2000 0030, prowadzony zgodnie z Umową o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartą pomiędzy Spółdzielczym Bankiem Rozwoju z siedzibą w Szepietowie, Oddział w Białymstoku, zwanym dalej Bankiem, a Deweloperem, dnia 02.09.2025 r., która to Umowa jest dostępna do wglądu Nabywcy w siedzibie Dewelopera. Przedstawiciel Dewelopera informuje, iż zgodnie z zasadą, Bank prowadzący Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy zobowiązuje się względem Dewelopera do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych	

¹ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	wpłaconych przez Nabywców lokali mieszkalnych oraz realizacji dyspozycji Dewelopera wypłat tych środków lub ich zwrotu Nabywcom. Deweloper zobowiązuje się dysponować środkami wypłacanymi z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego. W celu dysponowania powyższymi środkami Deweloper składa w Banku dyspozycję wypłaty środków pieniężnych wraz z oświadczeniami. Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, dokonuje kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata. Kontrola zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy i jego porównania z rzeczywistym stanem budowy. W przypadku, gdy kontrola zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego dała wynik negatywny, Bank w terminie 5 dni roboczych informuje Dewelopera o odmowie dokonania wypłaty wraz ze wskazaniem przyczyn. Wypłata środków z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego następuje po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, opisanego szczegółowo w §2 ust. 1 Umowy deweloperskiej, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, opisanym szczegółowo w §2 ust. 1 Umowy deweloperskiej - na rachunek Dewelopera, w terminie 5 dni roboczych od dnia otrzymania raportu kontroli. Wypłaty będą dokonywane w kwotach stanowiących procent ceny lokalu mieszkalnego, odpowiadający procentowi kosztów realizacji danego Etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Opłatę miesięczną za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz pozostałe opłaty związane z prowadzeniem tego rachunku ponosi Deweloper. Koszty otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nie obciążają Nabywcy.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Spółdzielczy Bank Rozwoju z siedzibą w Szepietowie Oddział w Białymstoku Al. Jana Pawła II 59 15-704 Białystok			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Nazwa etapu	Opis etapu	Data zakończenia etapu do	Procentowy udział etapu w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego
	Etap I	100% - zakup działki	30 września 2025 r.	20%
		100% - prace projektowe		
		100% - uzyskanie pozwolenia na budowę		
	Etap II	100 % - porządkowanie terenu, przygotowanie placu budowy	31 października 2025 r.	15%
		50% - wykonanie fundamentów		
	Etap III	60% - wykonanie stanu surowego zero	31 grudnia 2025 r.	10%
		30% - wykonanie ścian konstrukcyjnych parteru		
	Etap IV	90% - wykonanie stanu surowego zero	31 marca 2026 r.	15%
		60% - wykonanie ścian konstrukcyjnych parteru		
		30% - wykonanie ścian konstrukcyjnych piętra		
	Etap V	90% - wykonanie ścian konstrukcyjnych piętra	30 czerwca 2026 r.	10%

		50% - wykonanie pokrycia stropodachów		
		50% - montaż stolarki okiennej		
	Etap VI	90% - wykonanie pokrycia stropodachów	31 sierpnia 2026 r.	10%
		90% - montaż stolarki okiennej		
		90% - wykonanie instalacji elektrycznych podtynkowych		
		40% - wykonanie elewacji		
	Etap VII	70% - wykonanie elewacji	31 października 2026 r.	10%
		60% - wykonanie tynków wewnętrznych		
		40% - wykonanie instalacji sanitarnych		
		20% - wykonanie posadzek wewnętrznych		
	Etap VIII	100% - wykonanie posadzek bud.	31 grudnia 2026 r.	10%
		100% - wykonanie wewnętrznych i zewnętrznych instalacji elektrycznej i sanitarnej		
		100% - wykonanie elewacji		
		100% - wykonanie utwardzeń terenu		
			31 GRUDNIA 2026 r.	100%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie dopuszcza waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mogą mieć wpływ wyłącznie: • uwarunkowania technologiczne – po wykonaniu inwentaryzacji powykonawczej, może nastąpić zmiana powierzchni domu jednorodzinnego; – w przypadku zmiany powierzchni domu powyżej +/- 1% do +/- 2%, cena za przedmiot umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany powierzchni domu, o wartość będącą iloczynem stawki (brutto) za 1 m² powierzchni domu i nadwyżki albo niedoboru metrażu domu, a zmiana ta nie będzie uważana za wadę przedmiotu umowy; – w przypadku zmiany powierzchni domu jednorodzinnego powyżej +/- 2% cena za przedmiot umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany powierzchni domu, o wartość będącą iloczynem stawki (brutto) za 1 m² powierzchni domu i nadwyżki albo niedoboru metrażu domu, zaś nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w ciągu 30 (trzydziestu) dni od stwierdzenia w protokole odbioru wyżej wymienionej zmiany powierzchni domu jednorodzinnego; • zmiana stawki podatku VAT w trakcie obowiązywania umowy – w przypadku zmiany przepisów w trakcie obowiązywania Umowy, na podstawie których naliczany jest należny podatek od towarów i usług VAT, Deweloperowi przysługuje prawo zmiany ceny w granicach wynikających ze zaktualizowanej wysokości należnego podatku od towarów i usług VAT. W takim przypadku Nabywca, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania stosownego zawiadomienia, może odstąpić od Umowy			
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM				
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu	I. Stosownie do art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 r., poz.1177) - Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej: 1) jeżeli Umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 i art. 36 wyżej opisanej ustawy, to jest: • określenia stron, miejsca i daty zawarcia Umowy deweloperskiej; • ceny nabycia praw wynikających z Umowy deweloperskiej;			

Gwarancyjnym	• informacji o Nieruchomości, na której przeprowadzone ma być przedsięwzięcie deweloperskie, obejmującej informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach hipotecznych i służebnościach; • określenia położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego, będącego przedmiotem tej Umowy deweloperskiej; • określenia powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego, powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się Deweloper; • terminu przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej; • zobowiązania Nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej; • wysokości, terminów i sposobów dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy; spełniania świadczeń pieniężnych przez Nabywcę na rzecz Dewelopera; • informacji dotyczących mieszkaniowego rachunku powierniczego, a w szczególności nazwy banku, numeru rachunku, zasad dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informacji o kosztach prowadzenia rachunku, naliczania i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny; • numeru pozwolenia na budowę, oznaczenia organu, który je wydał oraz informacji, czy jest ostateczne lub czy zostało zaskarżone; • terminu rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego; • określenia warunków odstąpienia od Umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 43 ustawy deweloperskiej, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w razie skorzystania z tego prawa; • określenia wysokości odsetek i kar umownych dla stron Umowy deweloperskiej, jeżeli strony to przewidziały; • wskazania sposobu pomiaru powierzchni domu jednorodzinnego; • oświadczenia Nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez Nabywcę z ich treścią oraz poinformowaniu Nabywcy przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 ustawy deweloperskiej; • terminu i sposobu zawiadomienia Nabywcy o odbiorze domu jednorodzinnego oraz terminu odbioru domu jednorodzinnego; • informacji o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; • informacji o zawarciu umowy rezerwacyjnej i wysokości opłaty rezerwacyjnej albo o braku takiej umowy; • zobowiązania Dewelopera do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych; • wskazanie dnia, z upływem którego minął termin na wniesienie sprzeciwu przez organ nadzoru budowlanego do zawiadomienia o zakończeniu budowy. 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian wyraźnie opisanych w treści Umowy deweloperskiej, które
--------------	--

	zostały wprowadzone przez Dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem umowy deweloperskiej; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia Umowy deweloperskiej; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy; 8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 ustawy; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. W przypadkach, o których mowa w §9 ust. 1 pkt. 1)-5) Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w §9 ust. 1 pkt. 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy deweloperskiej, Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. W przypadku, o którym mowa w §9 ust. 1 pkt. 7), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy. W przypadku, o którym mowa w §9 ust. 1 pkt. 8), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w §9 ust. 1 pkt. 9), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. II. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej w przypadku: 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości określonej w Umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2) niestawienia się Nabywcy do odbioru domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
INNE INFORMACJE I. Informacja o:	

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Deweloper informuje, że:

Przedsięwzięcie deweloperskie Apartamenty Forestis nie będzie realizowane przy pomocy środków finansowych pochodzących z kredytu.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Deweloper informuje, że w jego siedzibie w Łyskach, przy ul. Warszawskiej 36, kod pocztowy 16-070 Choroszcz istnieje możliwość zapoznania się z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem budowlanym.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Spółdzielczym Banku Rozwoju z siedzibą w Szepietowie Oddział w Białymstoku, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Spółdzielczego Banku Rozwoju z siedzibą w Szepietowie Oddział w Białymstoku,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Spółdzielczy Bank Rozwoju z siedzibą w Szepietowie Oddział w Białymstoku korzysta także z następujących znaków towarowych:

- znak słowny (numer prawa wyłącznego R.207616) – Spółdzielczy Bank Rozwoju
- znak słowny (numer prawa wyłącznego R.207574) – SBR Bank

- znak graficzny (numer prawa wyłącznego R.208375) –



- znak graficzny (numer prawa wyłącznego R.301885) –



- znak graficzny (numer prawa wyłącznego R.207010) –



- znak graficzny (numer prawa wyłącznego R.207011) –



- znak graficzny (numer prawa wyłącznego R.207615) –



Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.